

На данном этапе сырьевые зоны распределены по районному принципу, что зачастую противоречит логистическим и математическим основам. Т.к. значительную долю себестоимости льносырья составляют перевозки, которые могут осуществляться только специализированным транспортом, принцип определения сырьевых зон должен быть основан в первую очередь на стоимости перевозок с того или иного хозяйства, невзирая на принадлежность к определенному району. Определением оптимальной стоимости перевозки послужит транспортная задача в табличной форме или используя теорию графов. При помощи проведенных исследований в программе MS Excel «Поиск решения» составляется оптимальное распределение сырьевых зон льнозаводов по логистическому принципу, со значительной экономией на стоимости перевозок.

Литература:

1. Экономика льнопродуктового подкомплекса АПК и перерабатывающих предприятий [Электронный ресурс].- Режим доступа: <http://bargu.by>.-Дата доступа 4.05.15
2. Белагросервис [Электронный ресурс].- Режим доступа: www.belagroservice.by –Дата доступа 4.05.15
3. Шайкова, Е.В. Оптимизация структуры льняного подкомплекса в целях повышения экономической эффективности его функционирования «Вестник БГСХА» №2 г.Горки 2014г.-238с.
4. Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс].- Режим доступа: belstat.gov.by.- Дата доступа 1.04.15
5. Продовольственная ассоциация организации объединённых наций [Электронный ресурс].- Режим доступа: www.fao.org.- 12.03.15

Шилай И.Д.

(Белорусский государственный университет, г.Минск)

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ И МЕТОДИКИ УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ

По данным компании JLL «общий объем прямых инвестиций в коммерческую недвижимость в мире в 2014 году достиг 700 млрд. долл.» и «увеличится к 2020 году до 1 трлн. долл.» [1]. Рост сделок с объектами недвижимости обуславливает необходимость совершенствования методологии и методики учетного процесса и раскрытия информации в индивидуальной и консолидированной финансовой отчетности организации.

Основные требования по раскрытию информации о сделках с объектами недвижимости в финансовой отчетности компании, изложены в Международных стандартах финансовой отчетности. Отнесение актива к определенной категории недвижимости не зависит от вида деятельности субъекта хозяйствования.

В качестве инвестиционной недвижимости классифицируется актив, отвечающий в совокупности следующим критериям:

- является зданием, частью здания, землей;
- находится в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды);
- удерживается в течение длительного периода времени;
- приносит экономические выгоды в виде арендных платежей по договору финансовой аренды и/или доходов от прироста стоимости капитала;
- не используется в процессе производства или предоставления товаров и услуг, для управленческих целей;
- не предназначен для продажи в ходе обычной деятельности;
- может быть надежно оценен [2].

Торговая недвижимость отвечает следующим условиям признания:

- земля, здание, часть здания;
- удерживается в течение короткого периода времени;
- предназначена для продажи в ходе осуществления обычной деятельности организации;
- стоимость недвижимости может быть надежно оценена [3].

Если стоимость актива надежно оценена и актив является зданием, частью здания, землей, находится в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды), используется в процессе производства и/или предоставления товаров и услуг и/или для управленческих целей и не предназначен для продажи в ходе обычной деятельности, то данный актив признается в качестве операционной недвижимости [4,5].

В отдельную группу выделены биологические активы, связанные с землей (с сельскохозяйственной деятельностью), права на полезные ископаемые (не возобновляемые ресурсы) [6].

При отражении сделок с объектами недвижимости в учете и отчетности сложности возникают при наличии следующих обстоятельств:

- недвижимость получена (передана) по договору операционной недвижимости;
- субъектом хозяйствования окончательно не принято решение о порядке использования объекта недвижимости;
- недвижимость находится в процессе строительства;
- осуществляется реконструкция или модернизация объекта недвижимости;
- недвижимость используется работниками собственника недвижимости и/или пользователя;
- недвижимость находится в пользовании организаций, осуществляющих совместную деятельность, ассоциированных компаний, взаимозависимых лиц;
- организация намерена изменить в будущем целевое использование объекта недвижимости;
- объект недвижимости состоит из группы объектов, имеющих (или будут иметь в будущем) различное целевое использование;
- организация-собственник недвижимости оказывает организации-пользователю (лицам, занимающим недвижимость) сопутствующие услуги;
- по одному договору аренды предоставлена группа объектов, состоящая как с объектов недвижимости (здания, земля), так и объектов, не относящихся к недвижимости.

Данные обстоятельства влияют на методы (модели), применяемые для оценки таких активов, на показатели финансовых отчетов. Методы (модели) оценки недвижимости, предусмотренные Международными стандартами финансовой отчетности, представлены в таблице 1.

Таблица 1. Методы (модели) оценки недвижимости

Метод (модель) оценки	Основные характеристики метода (модели) оценки
Первоначальная стоимость	актив амортизируется; проверяется наличие признаков обесценения; актив отражается по первоначальной стоимости за вычетом амортизации; изменение первоначальной стоимости по итогам переоценки признается в составе собственного капитала и отражается в отчете о признанных доходах и расходах [4].
Справедливая стоимость	необходим ликвидный рынок недвижимости для определения справедливой стоимости; актив не амортизируется; не проверяется наличие признаков обесценения; изменения справедливой стоимости между двумя отчетными датами учитываются как доходы и расходы, с отражением в отчете о прибылях и убытках [2].

Международные стандарты финансовой отчетности не регламентируют порядок учета сделок с объектами недвижимости на счетах бухгалтерского учета. Методические аспекты учета на бухгалтерских счетах различных объектов недвижимости и сделок с ними прорабатываются в рамках национального законодательства, регулирующего вопросы бухгалтерского учета.

Таким образом, совершенствование методологии и методики учета сделок с недвижимостью в Республике Беларусь будет осуществляться по следующим направлениям:

- разграничение прав на недвижимость;
- условия разделение договора аренды на договор аренды земли и договор аренды здания;
- рассмотрение аренды земли в качестве существенного условия договора аренды;
- критерии признания затрат в качестве актива «инвестиционная недвижимость»; «операционная недвижимость»; «недвижимость, занимаемая собственником»; «коммерческая недвижимость»; «торговая недвижимость», «биологический актив, связанный с сельскохозяйственной деятельностью»;
- условия отдельной оценки статьи «аренда земли» и статьи «аренда здания»;
- особенности учета права на недвижимость, полученные (приобретенные) по договору операционной аренды и условия признания такой недвижимости в качестве инвестиционной;
- порядок учет процентов по заемным средствам, привлеченным для покрытия затрат, связанных с поступлением и/или последующим изменением недвижимости;
- условия капитализации дополнительных затрат (вложений) в объект недвижимости после принятия его к учету;
- расширение использования метода (модели) оценки недвижимости по справедливой стоимости;
- методические аспекты учета недвижимости и сделок с недвижимостью на счетах бухгалтерского учета;
- классификация недвижимости в целях составления индивидуальной отчетности и в целях составления консолидированной отчетности;
- особенности налогообложения при совершении сделок с объектами недвижимости, в том числе в рамках одного собственника, организационных образований, региональных интеграционных структур.

Литература:

1. Обзор глобального рынка инвестиций в недвижимость и рейтинг мировых городов-лидеров по объему сделок. Январь 2015 [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.1rre.ru/upload/iblock/c0f/analitics_investment_market_21_01_2015_89493.pdf. - Дата доступа: 14.05.2015.
2. МСФО (IAS) 40 Инвестиционная недвижимость/Применение МСФО: в 3 ч.: Пер. с англ. – 2-е стер. изд. – М.: Альпина Бизнес Букс.-2008.
3. МСФО (IAS) 2 Запасы/Применение МСФО: в 3 ч.: Пер. с англ. – 2-е стер. изд. – М.: Альпина Бизнес Букс.-2008.
4. МСФО (IAS) 16 Основные средства/Применение МСФО: в 3 ч.: Пер. с англ. – 2-е стер. изд. – М.: Альпина Бизнес Букс.-2008.
5. МСФО (IAS) 17 Аренда/Применение МСФО: в 3 ч.: Пер. с англ. – 2-е стер. изд. – М.: Альпина Бизнес Букс.-2008.
6. МСФО (IAS) 41 Сельское хозяйство/Применение МСФО: в 3 ч.: Пер. с англ. – 2-е стер. изд. – М.: Альпина Бизнес Букс.-2008.